

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIO IMMOBILIARE



Esecuzione Forzata

Promossa da

GROGU SPV S.R.L.



contro

XXXX XXXX



N. Gen. Rep 259.22

Giudice Dott.ssa
MARGHERITA LOJODICE
Sostituita da
ANNAMARIA BUFFARDO



RAPPORTO DI STIMA

Lotto Unico
VILLETTA A SCHIERA UNIFAMILIARE
BOX AUTO



Tecnico incaricato: Arch. Cristina Bocchetti
iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta
al N. 1546 iscritta all'Albo degli Esperti Tribunale di
S. MARIA C. VETERE C.F. BCCCST70D48E754S



con studio in Trentola Ducenta alla Via delle Viole n°5
telefono/fax: 081.353.86.39
cellulare: 333.805.34.34
e-mail: cristinabocchetti@hotmail.it





Sommario

PREMESSA.....	3
PARTE I	
OPERAZIONI PRELIMINARI.....	3
VERIFICA PRELIMINARE.....	4
PARTE II RISPOSTA AI QUESITI	
1. DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	5
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	8
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENE PIGNORATO.....	24
4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	31
5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'	33
6. REGOLARITA' DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO.....	35
7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	41
8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	41
9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE.....	43
10. VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI.....	43
11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSI.....	44
12. VALUTAZIONE DEI BENI.....	44
13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA.....	51
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE.....	51
15. ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE.....	51
CONCLUSIONI.....	54
INDICE ALLEGATI.....	55



PREMESSA

Con atto a me notificato il giorno 31/01/2024 la S.V. nominava, la sottoscritta arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 662, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 259/22:

Grogu SPV S.r.l. contro xxxx xxxx

In data 05/02/2024, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale erano elencati i quesiti.

PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici dell'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali (*vedi alleg. n°4*) e Servizi di Pubblicità Immobiliare (*vedi alleg. n°5*). In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo Posta Certificata, eseguita dal custode, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile per cui è causa, Villetta a schiera, ubicata nel Comune di Cesa (CE), Via Gian Battista Vico, 8.

▪ **1° sopralluogo**, il giorno 25/03/2024 alle ore 11,15 (*vedi alleg. n°1*). In questa data la sig.ra

xxxx ed il coniuge sig. xxxx hanno consentito, alla sottoscritta unitamente al custode Avv. R. Sepe, l'accesso ai cespiti per cui è causa; gli stessi dichiarano inoltre, che abitano nel compendio pignorato con i loro figli. Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione già in mio possesso, procedetti poi, ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione degli immobili. Si invitò la signora a produrre, se in suo possesso, ogni eventuale nota o documentazione ritenuta opportuna.

Successivamente, la sottoscritta, presso il Comune di Cesa (CE), ha espletato indagini agli uffici tecnici, urbanistici, abusivismo, al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori. Allo stesso tempo ho richiesto il certificato di stato civile dell'esecutata.

3

Più volte, la sottoscritta, si è recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

Verifica preliminare

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c. p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c. p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

Verificare, preliminarmente, la **completezza della documentazione depositata ex art. 567 c. p.c.**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale **mancanza di continuità delle trascrizioni**; in caso di acquisto del bene in **regime di comunione legale** l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

La verifica preliminare della documentazione agli atti è stata eseguita dalla sottoscritta e consegnati relativi *moduli per il controllo documentazione esperto (vedi alleg. n°9)*. Dalla verifica si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto del **Notaio Ennio De Rosa del 21/09/1995 trascritto il 11/10/1995** in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del **22/08/2022**, e riportante sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato l'**estratto catastale attuale** e l'**estratto catastale storico** bensì questi dati emergono dalla certificazione notarile sostitutiva.

PARTE II – RISPOSTA AI QUESITI

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimenti i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.l.a. e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a., sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda una villetta a schiera di quattro ed un box auto ubicata nel comune di Cesa (CE), alla via G.B. Vico, n. 8; su cui grava una **garanzia ipotecaria iscritta in data 07.04.2008, ai nn. 17066/2659 Conservatoria dei RR.II. di Caserta** in virtù di contratto di mutuo fondiario del 03/04/2008 per Notar Luigi Ventrosini Rep. n. 3031/1643 munito di formula esecutiva in data 18.04.2008. La BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. concede alla sig.ra xxxx xxxx, nata a xxx il xxx (C.F.xxxx) in regime di separazione dei beni proprietaria per la quota di 1/1 e datore di ipoteca, e al sig. xxx, nato a xxxx il xxxx C.F.xxxx, debitore non datore di ipoteca, la somma di € 300.000,00 da restituire in 30 anni;

Gl'immobile sono riportati in catasto Nuovo Catasto Urbano di Caserta, Comune Cesa (CE) come segue:

1. **Villetta:** Foglio 2, p.lla 5573, sub. 4, cat. A/7, vani 9, piani: S1-T-1-2;
2. **Box Auto:** Foglio 2, p.lla 5573, sub. 11, cat. C/6, cl. 3, cons. 28 m², piano: S1;

Intestatario catastale dei sub e proprietaria, per la quota di 1/1 è il sig. ra:

- xxxx xxxx, nata a xxxx, (C.F.: xxx),

Indirizzo catastale dei due sub: VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Piano T-1-2-S1

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di Compravendita.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio Uff. Catastale. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che le unità pignorate sono in corrispondenza della originaria **particella 5573 del foglio 2** del Comune di Cesa (CE). (cfr. foto n.1-2).

ASTE GIUDIZIARIE®
Foto n.1



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto n.2



- sub 4, confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Sud	Via Gian Battista Vico
Est	Sub. 5 - Proprietà xxx o aventi causa
Nord	Sub. 11 - Proprietà xxxx xxxx (stessa ditta)
Ovest	Sub. 3 - Proprietà xxxx o aventi causa

- sub 11, confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Sud	Sub. 1 Corsia di Manovra
Est	Sub. 10 - Proprietà xxx o aventi causa
Nord	Sub. 4 - Proprietà xxxx xxxx (stessa ditta)
Ovest	Sub. 12 - Proprietà xxxx o aventi causa

Date le caratteristiche strutturali, la natura dei beni in esame la sottoscritta procede alla formazione di **Lotto Unico**.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

per superficie territoriale, preceduto solo da Curti e Portico di Caserta ed è il terzo comune più a sud nella provincia, dopo Parete e Sant'Arpino.

Antichissima deve essere la fondazione di Cesa: il più antico documento che ne accerta l'esistenza è un diploma dei principi Pandolfo I e Landolfo III di Capua, risalente all'anno 964 d.C. Cesa fu indubbiamente una delle minuscole contrade della Liburia atellana, che visse una storia agreste senza alcunché di notevole. Ci sono diverse spiegazioni sull'origine del nome Cesa, ma la teoria più accreditata sostiene che deriva dal verbo latino "caedere" che significa "tagliare". All'inizio, Cesa era un borgo dell'antica Atella e, presumibilmente, era tagliato fuori dalle grandi vie di comunicazione. Un'altra teoria sostiene che, a seguito di un disboscamento, il terreno in cui è stata costruita la città fosse originariamente un terreno boschivo chiamato "silva caesa", ovvero "selva tagliata". Dovette, però, vivere e subire con i suoi pochissimi abitanti tutte le vicende della morente Atella e, più tardi, della nascente Aversa, poiché, dopo il Mille, Cesa fu per lungo tempo un casale della città normanna, appartenuto prima al feudo del conte Roberto di Sant'Agata, e successivamente ai Carafa, ai Villano, ai Palomba, ai Del Tufo e ai Maresca, che ne furono gli ultimi proprietari. Gli abitanti di Cesa si chiamano **Cesani** e a Cesa si celebra San Cesario di Terracina. Tra le attrazioni principali ci sono le 99 Grotte, un complesso di cunicoli sotterranei che venivano utilizzati per la produzione di terracotta. La città è anche famosa per il suo castello, un tempo una fortezza medievale, e per la chiesa di San Cesario, che risale al XVIII secolo

Il comune, dotato degli ordinari uffici municipali e postali, dispone di scuole per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado; i servizi sanitari sono erogati dalla sede del distretto sanitario, da un poliambulatorio e da un consultorio materno-infantile.

INFORMAZIONI SULLA ZONA

Il Lotto Unico (*cfr. foto n.3-4*) è situato nella zona centrale nord-est, che presenta tutti i servizi e comodità a pochi isolati da esso. A pochi passi si possono trovare diversi servizi tra i quali: farmacia, supermercato, scuola, banca, bar, municipio.

L'area del Comune appartiene alla zona altimetrica "5 _denominata pianura", il centro abitato di Cesa si trova ad un'altitudine di 40 metri sul livello del mare.

CLASSIFICAZIONE SISMICA E CLIMATICA

ZONA SISMICA	ZONA CLIMATICA	GRADI GIORNO
2	C	1.201

ASTE GIUDIZIARIE® foto n.4



Informazioni Generale sul Lotto Unico

Il Lotto Unico sito nel Comune di Cesa di Caserta, fa parte di un complesso immobiliare formato da sei villette a schiera (cfr. foto n.5) edificate negli anni 2000. Ad esso si accede da via G. Vico per gli accessi pedonali mentre per quelli carrabili si accede da Via Berlinguer n.55, lo sviluppo di esse avviene lungo l'asse stradale Via G. Vico direzione est-ovest, tranne le due di testa che affacciano su via Berlinguer le rimanenti quattro, tra cui anche la staggita, affacciano su via G.Vico e si sviluppano su un'asse perpendicolare alla strada d'accesso ovvero asse Nord-Sud. Le singole villette poi, si articolano su quattro piani e terminano con tetto a falde inclinate. Esternamente presentano facciate intonacate e tintate di colore ocra con rifiniture in mattoncini, in buono stato di conservazione. Le aree esterne delle singole villette sono adibite a cortile pertinenziali e in parte attrezzati a verde

foto n. 5



La villetta, oggetto di stima, è composta da un seminterrato con locale di sgombero, bagno e box auto; da piano rialzato con area di corte; un primo piano con balcone e terrazzo e un secondo piano con tetto a falde inclinate. Attualmente, il locale di sgombero al piano seminterrato è adibito a tavernetta con accesso sia dal box auto sia da scala interna al piano rialzato.

La villetta presenta accesso attraverso cancelletto pedonale in ferro di colore marrone, da Via Giambattista Vico n. 8 posto a sud (cfr. foto n.6) e attraverso cancello carrabile in ferro scorrevole sempre di colore marrone, da via Berlinguer n. 55, posta a est (cfr. foto n.7).

foto n. 6

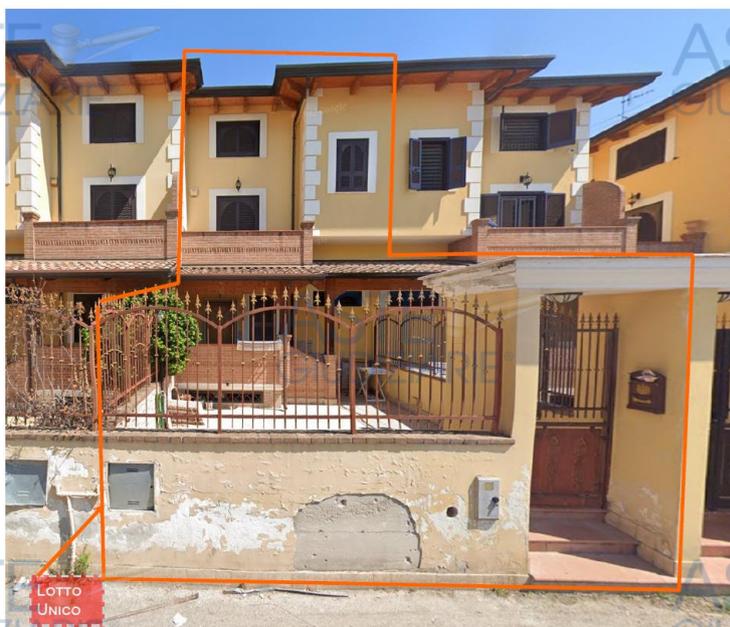


foto n. 7



Varcato il cancelletto pedonale e proseguendo nell'area di corte pertinenziale lato sud (cfr. foto n.8), sulla sinistra troviamo:

- un patio, pavimentato in cotto, con parapetto in mattoncini e con pareti rivestite in mattonelle che dà accesso al portoncino d'ingresso, presente al piano rialzato (cfr. foto n.9).

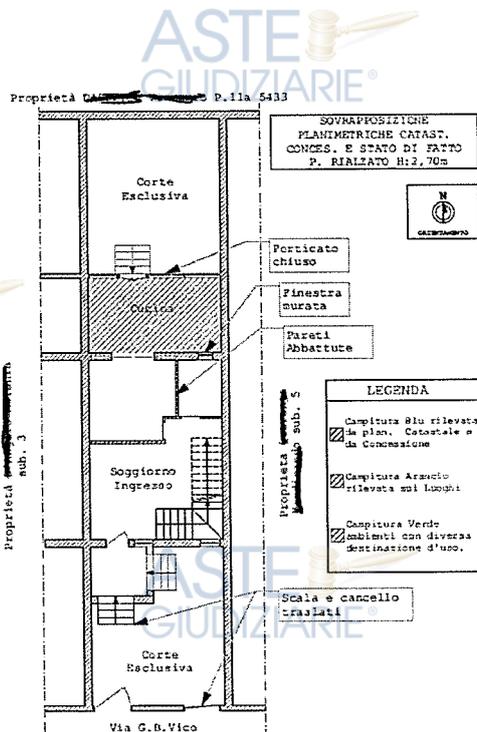
foto n. 8



foto n. 9



■ Il piano rialzato internamente si presenta articolato in:



- Un ampio salone, ricavato dall'abbattimento di alcune pareti come da concessione, con porta a scomparsa che conduce alla cucina (cfr. foto n.10), da rampa di scale a destra dell'ingresso che conduce sia al primo piano che al seminterrato (cfr. foto n.11).
- Cucina (cfr. foto n.12), ricavata dalla chiusura di un precedente balcone da concessione al piano rialzato. La cucina presenta sul lato nord, finestre e porta che aprono su area di corte esclusiva, interamente pavimentata con mattonelle da esterno di forma quadrata di colore beige (cfr. foto n.13).

foto n. 10



foto n. 11



foto n. 12



foto n. 13



Gli ambienti interni al piano rialzato si presentano in buono stato di conservazione con pareti intonacate e rifinite a stucco antico con colori che vanno dal giallo chiaro a giallo scuro eccetto per la parete del piano cottura che è rivestita in mattonelle quadrate di colore beige. I pavimenti sono mattonelle in grès porcellanato quadrate di colore avorio sia per il salone che per la cucina. Dal salone, attraverso rampe di scale (cfr. foto n.14-15), con gradini rivestiti in travertino di colore avorio si giunge al primo piano adibito a zona notte.

foto n. 16



foto n. 17



foto n. 18



foto n. 19



foto n. 20



- Dal primo piano, attraverso altre rampe di scale (cfr. foto n.21-22) si giunge al disimpegno del piano secondo.

foto n. 21



foto n. 22



Il piano secondo internamente si presenta articolato in:

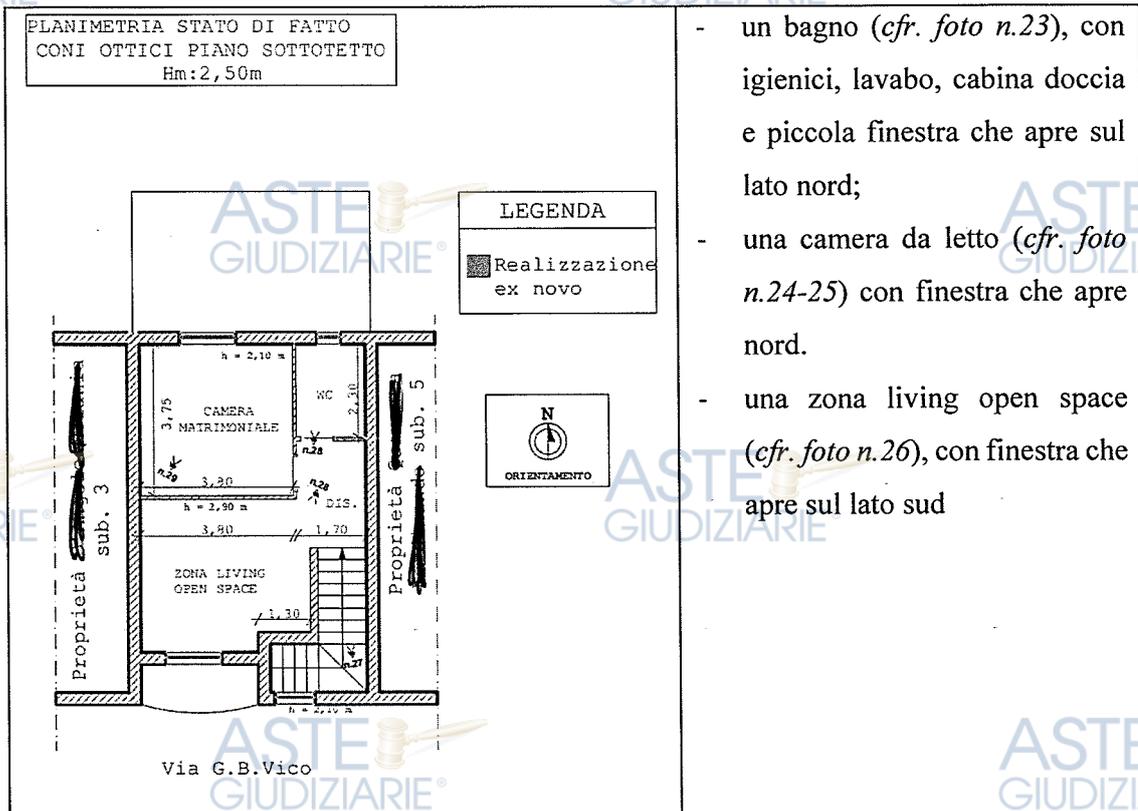


foto n. 23



foto n. 24



foto n. 25

foto n. 26



Gli ambienti presenti al primo piano e al secondo piano adibiti zona notte e living si presentano in buono stato di conservazione, con pavimenti in parquet eccetto nei bagni che presentano pavimentazione e rivestimenti pareti in mattonelle e per la camera da letto al secondo piano che presenta pavimento in mattonelle in grès porcellanato di color cotto. Le pareti tutte rifinite con pittura dai colori che vanno dal giallo chiaro all'arancione a parete con parato decorativo per la cameretta "B"

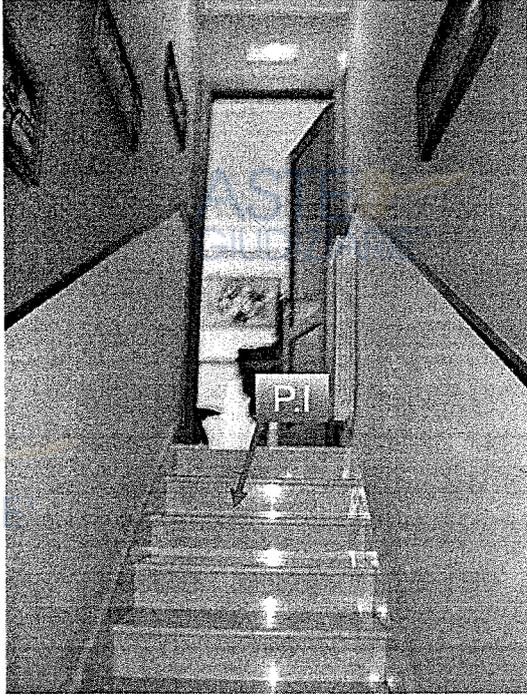
Le porte interne sono in legno color noce, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a doppia anta con doppio vetro e con oscuranti napoletane in ferro di colore marrone scuro per il piano primo e secondo, mentre al piano terra abbiamo inferriate protettive a rombi sempre di colore marrone scuro.

Il balcone e il terrazzo rispettivamente del lato sud e lato nord presentano pavimentazione in mattonelle per esterno quadrate di colore beige e parapetti rivestiti in mattoncini.

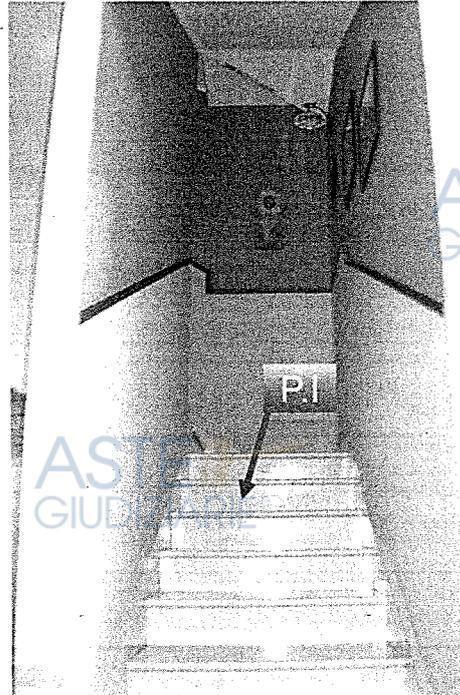
Tavernetta – (locale sgombero)

Dal salone attraverso scala interna (cfr. foto n.27-28) si accede al piano seminterrato dove è posto il locale di sgombero, attualmente adibito a tavernetta.

ASTE GIUDIZIARIE® foto n. 27



ASTE GIUDIZIARIE® foto n. 28



■ Il piano seminterrato internamente si presenta articolato in:

<p>PLANIMETRIA STATO DI FATTO E CONI OTTICI P. S1 GARAGE H:3,60m</p> <p>Corsia di Manovra sub. 1 GARAGE h=3,60 Proprietà Melania sub. 12 Proprietà sub. 10 Proprietà sub. 4</p>	<ul style="list-style-type: none">- angolo cucina (cfr. foto n.29-31)- piccolo ripostiglio (cfr. foto n.30) ricavato dalla chiusura del sottoscala
<p>PLANIMETRIA STATO DI FATTO E CONI OTTICI P. S1 TAVERNETTA H:3,60m</p> <p>Proprietà sub. 11 TAVERNETTA h=3,60 AC/Lavanderia Via G.B. Vico Proprietà sub. 3 Proprietà sub. 5</p>	<ul style="list-style-type: none">- bagno – lavanderia (cfr. foto n.32): con igienici, lavabo e doccia- porta comunicante con il box auto (cfr. foto n.33-34) a cui si accede da rampa carrabile dal lato est su via Berlinguer.

ASTE GIUDIZIARIE®
foto n. 29



ASTE GIUDIZIARIE®
foto n. 30



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

foto n. 31



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
foto n. 33



ASTE GIUDIZIARIE®
foto n. 34



Gli ambienti della tavernetta, nonostante siano poco aereo-illuminati si presentano in buone condizioni, con pareti intonacate e rifinite con pittura di colore bianco eccetto per la parete angolo cottura che presenta rivestimenti in mattonelle quadrate di colore beige e pavimentazione in mattonelle quadrate in grès porcellanato di color cotto.

L'ambiente del box presenta saracinesca in ferro zincato, internamente presenta pareti intonacate e tintate di colore bianco in parte anche con rivestimento di mattonelle, così come la pavimentazione che presenta per una parte masso cementizio e per una parte mattonelle.

Il Lotto unico è dotato di: impianto idrico, elettrico, metano, riscaldamento con radiatori in alluminio e climatizzatori.

L'altezza interna del PS1 è di: 3,60 m

L'altezza interna del PRialzato è di: 2,70 m

L'altezza interna del P1 è di: 2,70 m

L'altezza media interna del P2 è di: 2,50 m

Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al **LOTTO UNICO**

VILLETTA A SCHIERA	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	*Sup. Comm	Esposizione	condizioni
PIANO SEMINTERRATO						
Tavernetta_Wc (non abitabile) ripristino	56,26	60,84	0,60	36,50	Sud	Buone
Box Auto	28,50	32,70	0,60	19,60	Nord	Discrete
Totale par. S.u.	84,76	93,54	-----	56,10	-----	-----
PIANO RIALZATO						
Ingresso - soggiorno	35,35	39,50	1	39,50	Sud - Nord	Buone
cucina	17,90	20,45	1	20,45	Sud - Nord	Buone
Totale parz. S.u.a	53,25	59,95	-----	59,95	-----	-----
Area Cortilizia	73,90	81,80	0,10	8,20	Nord-Sud	Buone
Totale parz. S.u.	73,90	81,80	-----	8,20	-----	-----
PIANO PRIMO						
Disimpegno	5,60	5,80	1	5,80	Sud - Nord	Buone
Cameretta "A"	13,25	14,70	1	14,70	Sud - Nord	Buone
Cameretta "B"	11,80	13,15	1	13,15	Sud - Nord	Buone
Bagno	3,90	4,60	1	4,60	Nord	Buone
Totale parz. S.u.a.	34,55	38,25	-----	38,25	-----	-----
Balconi e Terrazzo	22,00	25,40	0,30	7,62	Nord e Sud	Buone
Totale parz. S.u.	22,00	25,40	-----	7,62	-----	-----
PIANO SECONDO (SOTTOTETTO ABITABILE)						
Vano scala	5,80	8,35	1	8,35	Interna	Buone
Bagno	5,00	6,20	1	6,20		Buone
Zona Living open space - Disimp.	19,45	18,40	1	18,40	Nord	Buone
Camera Matrimoniale	14,25	20,00	1	20,00	Sud	Buone
Totale parz. S.u.a.	44,50	52,95	-----	52,95	-----	-----
SUPERFICIE COMMERCIALE						
Totale S.u.a. <i>(piano Rialz-1-2)</i>	59,95 + 38,25 + 52,95		1	151,15		
Totale S.u. (piano SI)	93,55		0,60	56,13		
Totale S.u. <i>(piano R./T)</i>	81,80		0,10	8,20		
Totale S.u. <i>(piano I)</i>	25,40		0,30	7,62		
TOTALE				223,10		

*La Sup. Commerciale è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.

*S.u.a.= superficie utile abitabile; *S.u.= superficie utile non abitabile.

4. identificazione catastale del Lotto Unico

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

➤ **Gli immobili che costituiscono il Lotto Unico sono riportati catastalmente come segue (vedi alleg. n°4):**

Nuovo Catasto Urbano di Caserta, Comune Cesa (CE),

1. Villetta a schiera: Foglio 2 Particella 5573, sub. 4, cat. A/7, vani 9, piani: S1-T-1-2;

2. Box Auto: Foglio 2, p.lla 5573, sub. 11, cat. C/6, cl. 3, cons. 28 m², piano: S1;

Intestatario catastale per la quota di 1/1 è il sig. ra.:

- xxxx

, nata a xxxxxx il xxxx, (C.F.: xxxxxx).

▪ Situazione Storica Catastale del Lotto Unico (sub.4)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.	
1		2	5573	4			A/7	U	9 vani	Totale: 181 m ² Totale: escluse aree scoperte: 169 m ²	Euro 906,38		
Indirizzo		VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Piano T-1 - 2-S1											
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. CE0487591 del 26/10/2007					Partita		-		Mod. 58		-
Annotazioni:		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											
Terreni correlati:		Foglio 2 – particella 5573											

Unità immobiliare dal 31/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	
1		2	5573	4			A/2	U	9 vani		Euro 673,98	Costituzione del 31/07/2007 Pratica n. CE0365469 in atti dal 31/07/2007 (n.3001.1/2007)
Indirizzo		VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Piano T-1 - 2-S1										
Notifica		Partita							-	Mod. 58		-
Annotazioni:		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/04/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxx	DNDMNC74C53F839R	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/04/2008 Pubblico ufficiale VENTROSINI LUIGI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 3030 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11949.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 07/04/2008 nata a NAPOLI (NA) il 13/03/1974	

Situazione degli intestati dal 31/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxx (NA)	xxxx	(1) Proprietà 1/1 fino al 03/04/2008
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 31/07/2007 Pratica n. CE0365469 in atti dal 31/07/2007 COSTITUZIONE (n. 3001.1/2007)	

Ai Terreni F. 2 p.lla 5573

Area di enti urbani e promiscui dal 25/07/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Superficie (m²) Ha are ca		DEDUZ		RENDITA
1	2	5573		-	Ente Urbano	12 00			Dominicale Agrario	Tipo Mappale del 12/07/2007 Pratica n. CE0337163 in atti dal 12/07/2007 (n. 337163.1/2007)
Notifica		Partita			1		-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Superficie (m²) Ha are ca		DEDUZ		RENDITA
1	2	5573		-	Semin. arbor. 1	12 00			Euro 35,33 Euro 13,94	Variazione del 12/07/2007 Pratica n. CE0337163 in atti dal 12/07/2007 (n. 337163.1/2007)
Notifica		Partita			1		-			
Annotazioni		di stadio: SOSTITUISCE LE PARTICELLE:5059								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati 12/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxx	xxxx	(1) Proprietà 1/1 fino al 12/07/2007
DATI DERIVANTI DA		del 12/07/2007 Pratica n. CE0337163 Variazione in atti dal 12/07/2007 (n. 337163.1/2007)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Superficie (m ²) Ha are ca		DEDUZ	RENDITA		
1	2	5059		-	Semin. 1 arbor.	12 00			Dominicale Euro 35,33 L.68.400	Agrario Euro 13,94 L.27.000	FRAZIONAMENTO del 15/12/2000 Pratica n. 22826 in atti dal 15/12/2000 (n. 1113.1/1995)
Notifica				Partita				1			-
Nella variazione è stata soppressa:				P.lla 511 del F. 2							
Sono inoltre variati i seguenti immobili				P.lla- 5058 del F. 2							

Situazione degli intestati 01/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Dxx		xxxx	(1) Proprietà 1/1 fino al 12/07/2007
DATI DERIVANTI DA		Atto del 01/02/2006 Pubblico ufficiale VENTROSINI LUIGI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1756 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3797.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 13/02/2006		

Situazione degli intestati 15/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VITALE Luigi nato a NAPOLI (NA) il 01/07/1982		VTLLGU82L01F839W	(1) Proprietà 1/4 fino al 01/02/2006
2	VITALE Carmine nato a NAPOLI (NA) il 23/06/1972		VTLCMN72H23F839D	(1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni fino al 01/02/2006
3	MENNILLO Francesco nato a CAIVANO (NA) il 29/03/1957		MNNFNC57C29B371L	(1) Proprietà 2/4 in regime di comunione dei beni fino al 01/02/2006
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/06/2004 Pubblico ufficiale DE ROSA ENNIO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 60153 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18048.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 02/08/2004		

Situazione degli intestati dal 15/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxx		xxxx	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 21/09/1995
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 15/12/2000 Pratica n. 22826 in atti dal 15/12/2000 (n. 1113.1/1995)		

Situazione degli intestati 21/09/1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxx		xxxx	(1) Proprietà 1000/1000 fino 15/06/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/09/1995 Pubblico ufficiale DE ROSA ENNIO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 33117 - RECUPERO DA NOTA DI TRASCRIZIONE Voltura n. 17276.1/1995 - Pratica n. 79634 in atti dal 26/02/2003		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Superficie (m ²) Ha are ca		DEDUZ	RENDITA		
1	2	511		-	Semin. 1 arbor.	39 80			Dominicale L.226.860	Agrario L.89.550	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica				Partita				308			-
Nella variazione è stata soppressa:				P.lla 511 del F. 2 e generato le p.lla 5058 F.2 di are 27.70 e 5059 F.2 di are 12.00							

Situazione degli intestati dal 21/01/1992

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxx		xxxxx	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 15/12/2000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/01/1992 Pubblico ufficiale DE ROSA Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 26870 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 377 registrato in data 10/02/1992 - VENDITA Voltura n. 4716.1/1995 - Pratica n. 248205 in atti dal 15/12/2000		

➤ Si riporta, inoltre, un quadro sintetico dei relativi passaggi di proprietà, frazionamenti e variazioni catastali dall'impianto ad oggi:

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
03/04/2008	F.2 p.lla 5573 sub.4	xxxx	Oggi
31/07/2007	F.2 p.lla 5573 sub.4	xxxx (Proprietaria 1/1)	03/04/2008
12/07/2007	F.2 p.lla 5573 Terreno	xxxx (Proprietaria 1/1)	31/07/2007
01/02/2006	F.2 p.lla 5059 Terreno Seminativo 1 are 12 00	xxxx (Proprietaria 1/1)	12/07/2007
15/06/2004	F.2 p.lla 5059 Terreno Seminativo 1 are 12 00	xxxx (Proprietari per 1/4 ciascuno) / xxxx (Proprietario per 2/4)	01/02/2006
15/12/2000	F.2 p.lla 5059 Terreno Seminativo 1 are 12 00	xxxxx (Proprietario 1/1)	15/06/2004
21/09/1995	F.2 p.lla 5059 Terreno Seminativo 1 are 12 00	xxxx (Proprietario 1/1)	15/12/2000
21/01/1992	F.2 p.lla 511 Terreno Seminativo 1 are 39 80 Frazionata in p.lla 5058 di (are 27 70) e p.lla 5059 di (are 12 00)	xxxx (Proprietario 1/1)	21/09/1995

Si evidenzia che:

- ✓ **Non sussistono difformità** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto ed i dati catastali;

IMMOBILE PIGNORATO: FOGLIO 2 P.LLA 5573				
	Dati catastali attuali	Atto di pignoramento	Nota di trascrizione	Negozi d'acquisto
Ubicazione	NCEU Comune di Cesa (CE)			
Foglio	2	2	2	2
Particella	5573	5573	5573	5573
Sub.	4/11	4/11	4/11	4/11

Difformità riscontrate per il Lotto Unico:

Si riscontrano difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nelle planimetrie catastali depositate, in ordine ad

1. una diversa destinazione d'uso per il piano seminterrato:

- da locale sgombero a Tavernetta;

2. una diversa posizione di vano e finestre per il piano rialzato, ovvero:

- chiusura del vano porta sulla parete nord di tompagno e trasformazione, sulla stessa parete, della finestra in vano porta che mette in comunicazione il locale sgombero e il Box Auto;

3. una diversa destinazione d'uso per il piano rialzato inerente la:

- chiusura sul lato Nord del porticato (già chiuso sui restanti lati) per ricavarne la cucina;

4. una diversa distribuzione interna per il piano rialzato, inerente la:

- demolizione delle pareti interne per rendere il primo rialzato un ambiente open space;

5. una diversa distribuzione interna per il piano primo inerente la:

- demolizione delle pareti interne per ricavarne una zona living open space e traslazione della parete con il vano porta della camera matrimoniale.

Il tutto meglio chiarito nella planimetria di seguito riportata, predisposta dalla sottoscritta, con indicazione grafica delle difformità riscontrate, evidenziate in diversi colori.

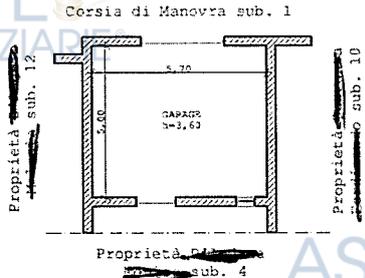
➤ Per la difformità del **“Punto 1”** si prevede il **ripristino dello stato dei luoghi**.

Il cambio di destinazione d'uso da locale sgombero (S.U.) a locale Tavernetta (S.u.a.) non può avvenire in quanto è insufficiente il rapporto aeroilluminante che definisce la corretta aerazione ed illuminazione di un ambiente; pertanto, ai fini del calcolo della superficie commerciale la superficie del piano rialzato viene calcolata come superficie utile ma non abitabile.

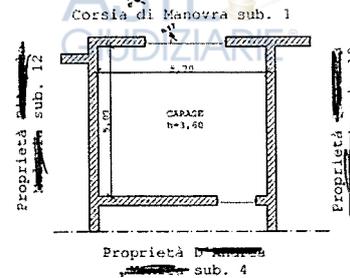
➤ Per le altre difformità (**n. 2-3-4-5**), esse possono essere sanate mediante istanza DOCFA per regolarizzarle secondo lo stato dei luoghi.

Il costo per la presentazione dell'istanza DOCFA, comprensivo di spese tecniche è di €700,00 circa e sarà detratto dal prezzo Base d'Asta.

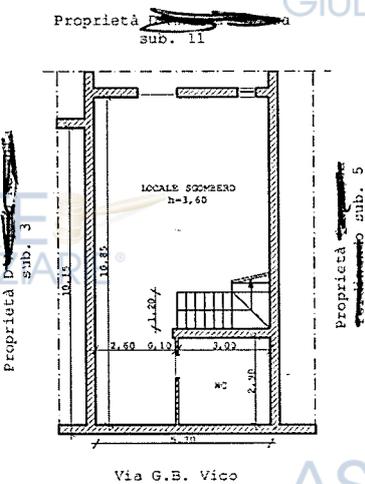
PLANIMETRIA CATASTALE e da CONCESSIONE P. SI GARAGE H:3,60m



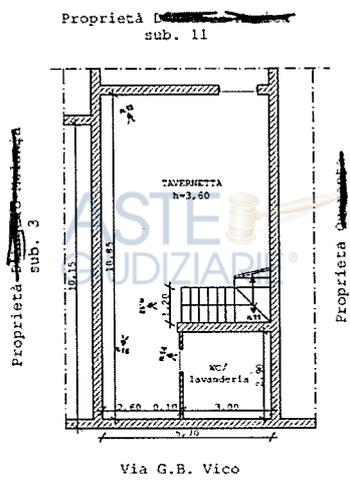
PLANIMETRIA STATO DI FATTO E CONI OTTICI P. SI GARAGE H:3,60m



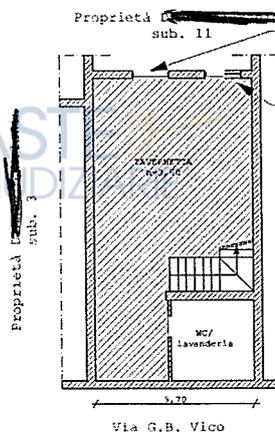
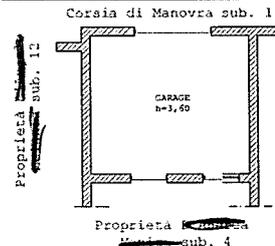
PLANIMETRIA CATASTALE -da CONCESSIONE P. SI LOC.SGOMBERO H:3,60m



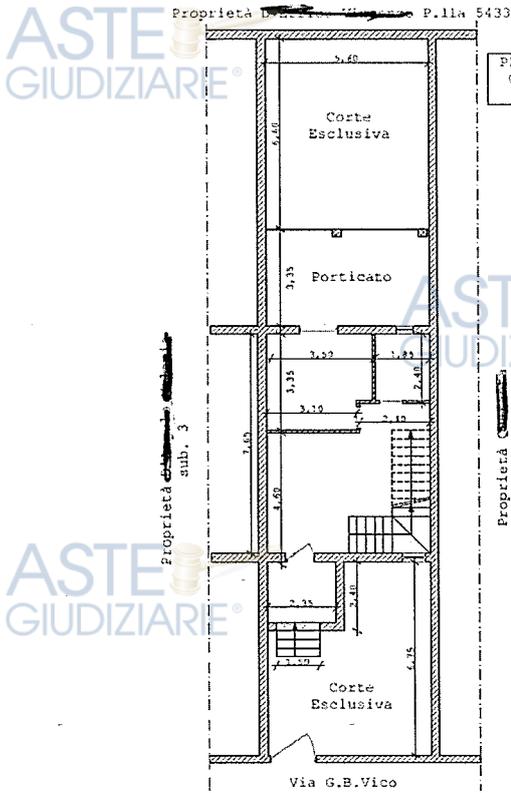
PLANIMETRIA STATO DI FATTO E CONI OTTICI P. SI TAVERNETTA H:3,60m



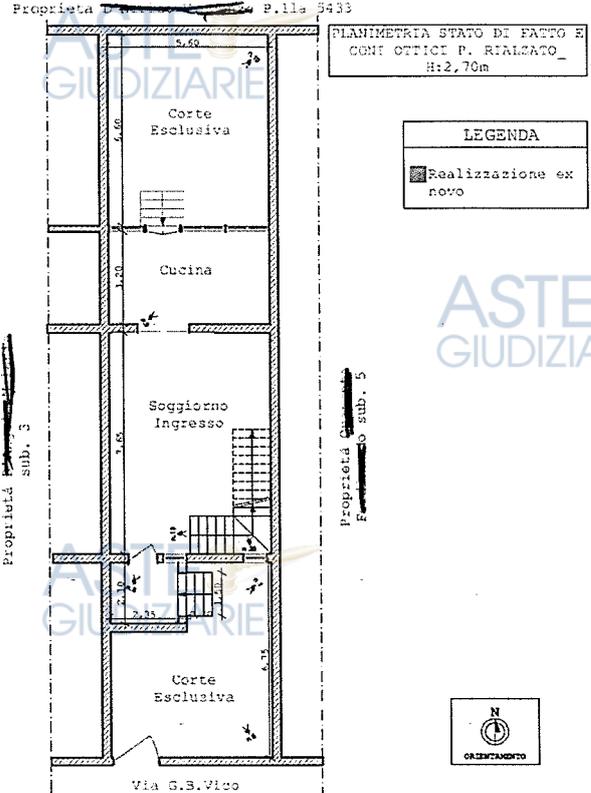
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICHE CATAST. CONCES. E STATO DI FATTO
PIANO SI GARAGE H:3,60m



LEGENDA	
	Campitura blu rilevata da plan. Catastale e da Concessione
	Campitura Arancio rilevata sui luoghi
	Campitura Verde ambienti con diversa destinazione d'uso.



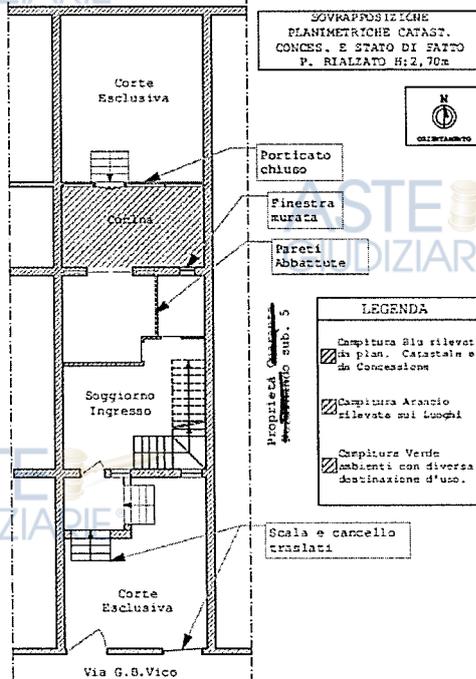
PLANIMETRIE CATASTALE E LA CONCESSIONE P. RIALZATO_ H:2,70m



PLANIMETRIA STATO DI FATTO E OGNI OTTICI P. RIALZATO_ H:2,70m

LEGENDA
Realizzazione ex novo

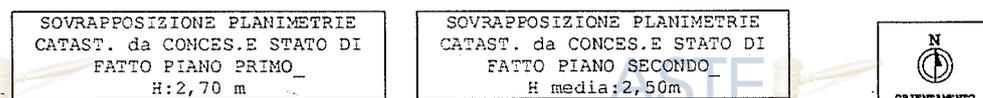
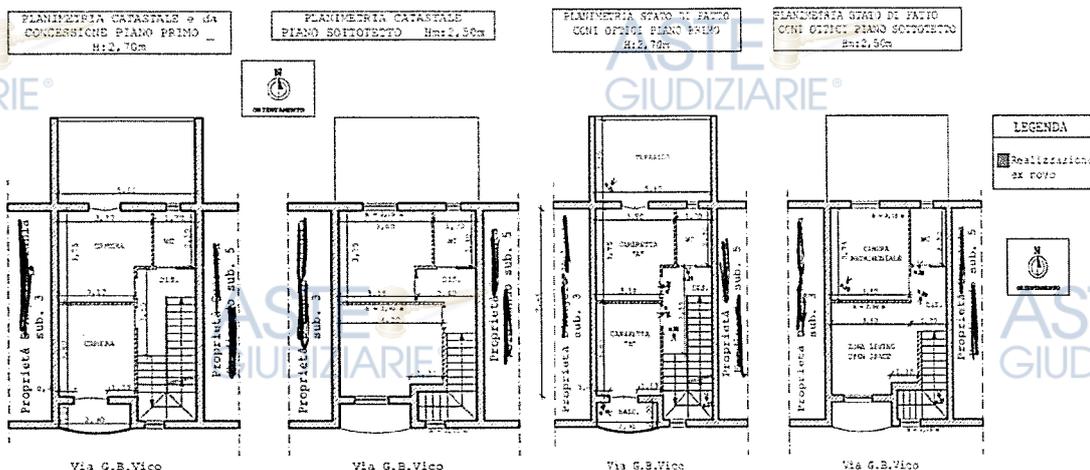
Proprietà D. P.lla 5433



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICHE CATAST. CONCES. E STATO DI FATTO P. RIALZATO H:2,70m

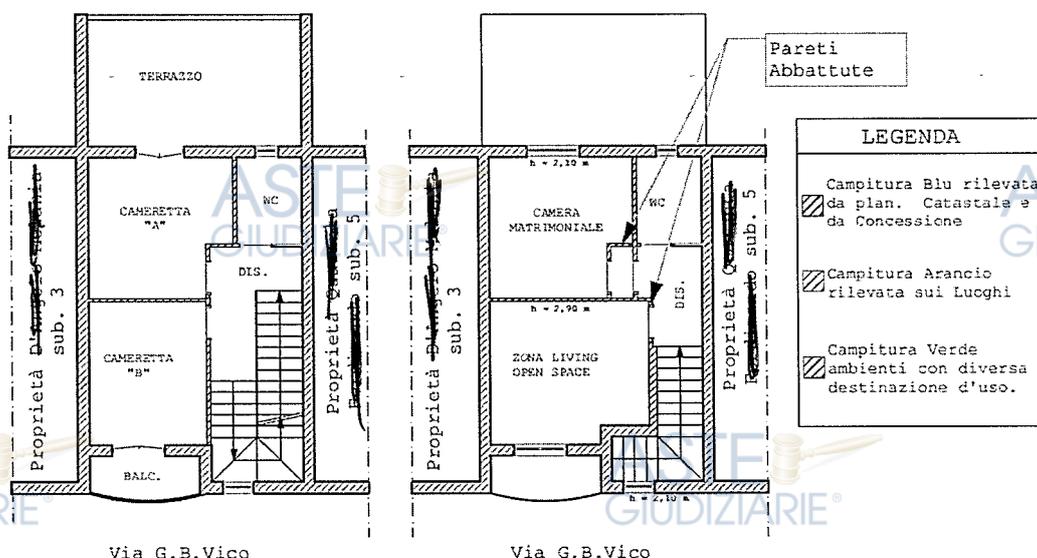
LEGENDA
 Copertura Blu rilevata su plan. Catastale e da Concessione
 Copertura Arancio rilevata sui tetti
 Copertura Verde ambienti con diversa destinazione d'uso.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

4. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del Lotto Unico

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

ASTE GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO – piena proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, la sig.ra - xxxx , nata a xxx il xxx, (C.F.: xxxx). Il Lotto Unico, ubicato nel Comune di Cesa (CE) alla Via Giambattista Vico n.8, è una villetta a schiera, con esposizione nord-sud, che si sviluppa su quattro piani, Box Auto con area di corte sia sul lato nord che sud, con tetto a falde inclinate, di cui

il piano seminterrato è costituito da:

- una tavernetta non abitabile un bagno lavanderia e Box Auto;

il piano rialzato è costituito da:

- un ampio soggiorno, cucina e corte pertinenziale su lato nord e lato sud;

il piano primo è costituito da:

- un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno, alla cameretta “A” con rispettivo terrazzo e alla cameretta “B” con rispettivo balcone;

il piano secondo è costituito da:

- un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno, alla camera da letto matrimoniale e una zona living open space.

Il Lotto Unico confina: a Sud con Via Giambattista Vico a Est con proprietà xxxxx e ad Ovest con proprietà xxxx.

Esso è riportato al Catasto edilizio Urbano del Comune di Cesa (CE) al:

➤ **Villetta:** Foglio 2 Particella 5573, sub. 4, cat. A/7, vani 9, piani: S1-T-1-2;

➤ **Box Auto:** Foglio 2, p.lla 5573, sub. 11, cat. C/6, cl. 3, cons. 28 m², piano: S1;

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa destinazione d’uso sia piano seminterrato che parte del piano rialzato e una diversa distribuzione interna sia al piano rialzato che al secondo. Il Lotto Unico presenta domanda per Permesso a Costruire N.48/2005 rilasciato il 27/10/2005 Variante al Permesso a Costruire N.1/2006 rilasciata il 11/01/2006 e Variante al Permesso a Costruire N.66/2007 rilasciata il 01/10/2007; a cui lo stato dei luoghi non è conforme per una diversa destinazione d’uso sia piano seminterrato che parte del piano rialzato e una diversa distribuzione interna sia al piano rialzato che al secondo.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica.

PREZZO BASE **€ 257.000,00**

5. ricostruzione passaggi di proprietà in relazione dei beni pignorati

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- a) deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- b) può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di *atto inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un *atto inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un *atto inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un *atto inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Si procede ad una ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 22/08/2022, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche

tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substati.

- in data 03/04/2003 con Atto di Compravendita del notaio Luigi Vetronsini di Napoli, rep. 3030/1642, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 07/04/2008 ai nn.17065/11949, con xxxx nata a xxxx il xxxx C.F. xxx (in regime di separazione dei beni), **acquista** dalla società xxxx (NA) C. F. xxx la

piena proprietà degli immobili siti in Cesa (CE) alla via E. Berlinguer SNC, piano T-1-2-S1 riportato in NCEU al **Foglio 2 p.lla 5573, sub. 4 e 11**, immobili staggiti.

- in data 01/02/2006 con Atto di Compravendita del Notaio Ventrosini Luigi di Napoli, rep. 1756/901, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 0/02/2006 ai nn.8012/3797, con il quale la società xxxxxxxx S.r.l., **acquista** dai sig.ri xxx, nato il xxx a xxxx C.F.:xxxx, xxxx, nato il xxx a xxxx

C.F.:xxxx, xxx xxxx, nato il xxxx a xxxx C.F.:xxxxx, xxxx, nata il xxxxx a xxxxxx C.F.:xxxxx, xxxxx, nata il xxxxx a xxxx C.F.: xxxx, la piena proprietà del suolo su cui sarà edificato il complesso edilizio di cui è parte l'immobile staggito, riportato in NCEU al **Foglio 2 p.lla 5059**.

- in data 15/06/2004 con Atto di Compravendita del Notaio De Rosa Ennio di Aversa, rep. 60153/10417, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 29/06/2004 ai nn.25080/18048, con il quale i sig.ri xxxxx, nato il 2xxx a xxxx(NA) C.F.:xxxxx, xxxx, nato il xxxx a xxxx C.F.:xxxx, xxxxxx, nato il 0xxxxx a xxxxxx C.F.:xxxxx, xxxx xxxx, nata il xxxx a xxxxxx(NA)

C.F.:xxxxx, xxxxxx, nata il xxxx a xxxx C.F.: xxxx, **acquistano** dalla società xxxxxxxx. Sede xxxx (CE) Codice fiscale xxxxx, la piena proprietà del suolo su cui sarà edificato il complesso edilizio di cui è parte l'immobile staggito, **Foglio 2 p.lla 5059 di are 12 00. - in data 21/09/1995**

con Atto di Compravendita del Notaio De Rosa Ennio di Aversa, rep. rep.33117, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 11/10/1995 ai nn. 21009/17276, con il quale la società xxxxx Sede xxxx (CE) Codice fiscale xxxx, **acquista** dal sig.r xxxxx la piena proprietà del suolo su cui sarà edificato il complesso edilizio di cui è parte l'immobile staggito, riportato in NCEU al **Foglio 2 p.lla 5059 di are 12 00**.

Si riporta, inoltre, un quadro sintetico dei relativi passaggi di proprietà, frazionamenti e variazioni catastali dall'impianto ad oggi:

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
03/04/2008	F.2 p.lla 5573 sub.4	xxxx (Proprietaria 1/1)	Oggi
31/07/2007	F.2 p.lla 5573 sub.4	(Proprietaria 1/1)	03/04/2008
12/07/2007	F.2 p.lla 5573 Terreno	xxxx (Proprietaria 1/1)	31/07/2007
01/02/2006	F.2 p.lla 5059 Terreno Seminativo 1 are 12 00	xxxx (Proprietaria 1/1)	12/07/2007
15/06/2004	F.2 p.lla 5059 Terreno Seminativo 1 are 12 00	xxxx (Proprietari per 1/4 ciascuno) / xxxx (Proprietario per 2/4)	01/02/2006
15/12/2000	F.2 p.lla 5059 Terreno Seminativo 1 are 12 00	xxxx (Proprietario 1/1)	15/06/2004
21/09/1995	F.2 p.lla 5059 Terreno Seminativo 1 are 12 00	xxx (Proprietario 1/1)	15/12/2000
21/01/1992	F.2 p.lla 511 Terreno Seminativo 1 are 39 80 Frazionata in p.lla 5058 di (are 27 70) e p.lla 5059 di (are 12 00)	xxx (Proprietario 1/1)	21/09/1995

6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto Unico

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- > l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- > gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- > la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente

certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanze ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

1. determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
2. chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
i.art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
3. verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
4. concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Cesa (CE) si evince che:

- ✓ La p.lla su cui insiste il lotto Unico, ovvero p.lla 5573 del foglio 2, come riporta l'attestazione prot.4592 del 16.04.2024 rilasciata dal responsabile dell'ufficio Tecnico_Settore Urbanistica ed Ambiente- Arch. G. Petrarca, ricade in zona omogenea **“C2”- Zona di Espansione Urbana parzialmente edificata”** e su di essa **non gravano vincoli (cfr. all.6)**, secondo il vigente Strumento urbanistico approvato con delibera di C.C. n.60del 30/09/2021 pubblicato sul Burc Regionale Campania n. 105 del 02/11/2021 – Emanato con Delibera di Giunta Comunale n. 14 del 31.01.2022;

✓ il Lotto Unico è una villetta a schiera unifamiliare composto di quattro piani l'ultimo di essi termina con tetto a falde inclinate, edificato all'inizio degli anni 2000 con Permesso A Costruire N. 48/2005 rilasciato il 27/10/2005 e successive Varianti:

- a) Variante al Permesso a Costruire N.01/2006 rilasciato il 11/01/2006
 - b) Variante al Permesso a Costruire N.66/2007 rilasciata il 01/10/2007
- in cui si prevedeva la realizzazione di 6 Villette a schiera (cfr. Alleg. 6).

Difficoltà Ricontrate:

Lo stato attuale dei luoghi del lotto Unico è difforme dalla planimetria del Permesso a Costruire e successive Varianti, in ordine ad

6. una diversa destinazione d'uso per il piano seminterrato:

- da locale sgombero a Tavernetta;

7. una diversa posizione di vano e finestre per il piano rialzato, ovvero:

- chiusura del vano porta sulla parete nord di tomagno e trasformazione, sulla stessa parete, della finestra in vano porta che mette in comunicazione il locale sgombero e il Box Auto;

8. una diversa destinazione d'uso per il piano rialzato inerente la:

- chiusura sul lato Nord del porticato (già chiuso sui restanti lati) per ricavarne la cucina;

9. una diversa distribuzione interna per il piano rialzato, inerente la:

- demolizione delle pareti interne per rendere il primo rialzato un ambiente open space;

10. una diversa distribuzione interna per il piano primo inerente la:

- demolizione delle pareti interne per ricavarne una zona living open space e traslazione della parete con il vano porta della camera matrimoniale.

**** Bisogna segnalare che il Lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica***

Il tutto meglio chiarito nella planimetria di seguito riportata, predisposta dalla sottoscritta, con indicazione grafica delle difformità riscontrate evidenziate in diversi colori.

Previsioni di sanabilità e relative spese

➤ Per la difformità del "Punto 1" si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.

Il cambio di destinazione d'uso da locale sgombero (S.U.) a locale Tavernetta (S.u.a.) non può avvenire in quanto è insufficiente il rapporto aeroilluminante che definisce la corretta aerazione ed illuminazione di un ambiente; pertanto, ai fini del calcolo della superficie

commerciale la superficie del piano rialzato viene calcolata come superficie utile ma non abitabile.

➤ Per le altre difformità (n. 2-3-4-5), esse possono essere sanate attraverso la presentazione di una Scia in sanatoria, così come previsto dalle nuove disposizioni legislative, di seguito riportate:

✓ *In base alla Legge del 24 Luglio 2024, N. 105, di Conversione, con Modifiche, del D. L. N.69/2024, meglio conosciuto come “Decreto Salva casa”, è stato aggiornato il testo dell'articolo 36-bis del Dpr 380/2001 nel quale si prevede:*

- da un lato mantiene il depotenziamento del regime della doppia conformità;
- dall'altro amplia la platea delle difformità interessate, estendendola alle difformità essenziali disciplinate dall'articolo 32 TUED e dalle leggi regionali.

Di ciò dà atto il titolo dell'art. 36-bis che da «**Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità**» muta in «**Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**» e il quadro completo della platea degli **interventi ammessi** è il seguente:

- I. *interventi e opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA (art. 34);*
- II. *interventi assoggettati a Scia «semplice» ai sensi dell'articolo 22, commi 1 e 2, come manutenzione straordinaria e restauro-risanamento conservativo pesanti, ristrutturazione edilizia leggera (ex art. 3, comma 1, lettera d) nonché varianti non essenziali ai permessi di costruire (art. 37);*
- III. *mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazione degli standards previsti dal d.m. 2 aprile 1968, aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali (art. 32).*

✓ *Il Costo della Sanatoria per Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in sua difformità (c.5, lett. b) è dato dal:*

Doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, in una misura determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a euro 1.032 e non superiore a euro 10.328 ove l'intervento sia eseguito in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 37 e in misura non inferiore a euro 516 e non superiore a euro 5.164, nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

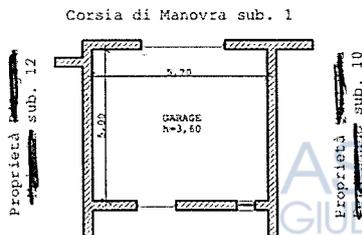
❖ *Unico neo è che la legge sopra citata è nuova e gli uffici tecnici comunali tra cui anche quello di Cesa stanno riscontrando delle difficoltà sulla definizione di “Variazione Essenziale” voce che lascia libera interpretazione visto che la percentuale varia da regione a Regione e tra l'altro la Regione Campania non l'ha*

proprio definita. A tal proposito al fine di evitare la situazione di stallo, registrata in alcune realtà territoriali, il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, in data 6 dicembre 2024 ha reso noto che si sta esaminando con le competenti amministrazioni una circolare attuativa, di prossima adozione, per fornire strumenti di letture delle nuove norme.

Nell'attesa di nuove disposizioni e dopo un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Cesa, avendo la sottoscritta determinato il valore venale del bene si è giunti alla conclusione di adottare, come criterio per la sanabilità dei punti di cui sopra, l'applicazione di una riduzione del 5% del valore finale del bene.

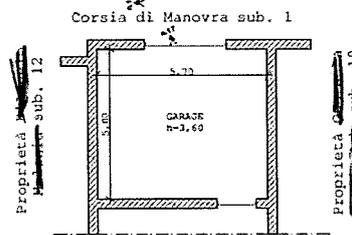
Il costo previsto per regolarizzare le suddette difformità, così come il costo di € 300, 00 previsto per la presentazione della attestazione APE, saranno detratti dal prezzo Base d'Asta.

PLANIMETRIE CATASTALE e da CONCESSIONE P. S1 GARAGE H:3,60m



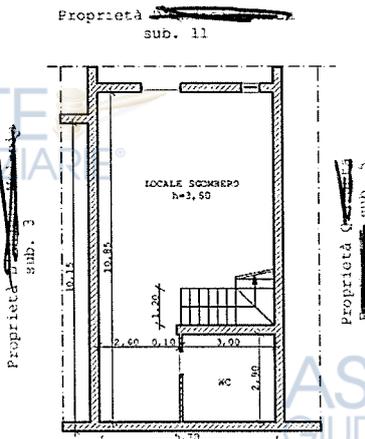
Proprietà D'Andrea
Monica sub. 4

PLANIMETRIA STATO DI FATTO E CONI OTTICI P. S1 GARAGE H:3,60m



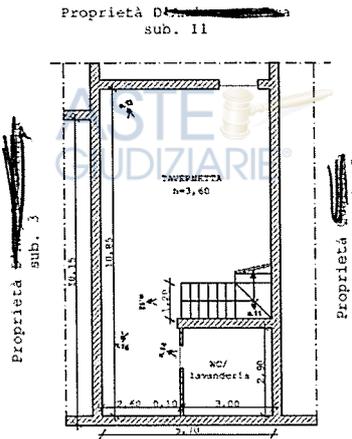
Proprietà D'Andrea
Monica sub. 4

PLANIMETRIA CATASTALE -da CONCESSIONE P. S1 LOC.SGOMBERO H:3,60m



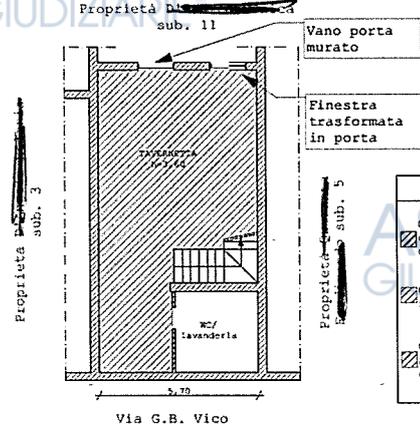
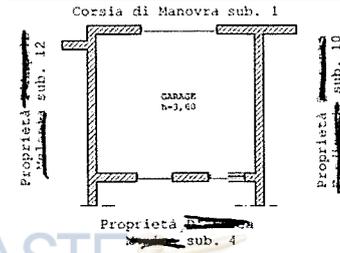
Via G.B. Vico

PLANIMETRIA STATO DI FATTO E CONI OTTICI P. S1 TAVERNETTA H:3,60m



Via G.B. Vico

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICHE CATAST. CONCES. E STATO DI FATTO
PIANO S1 GARAGE H:3,60m

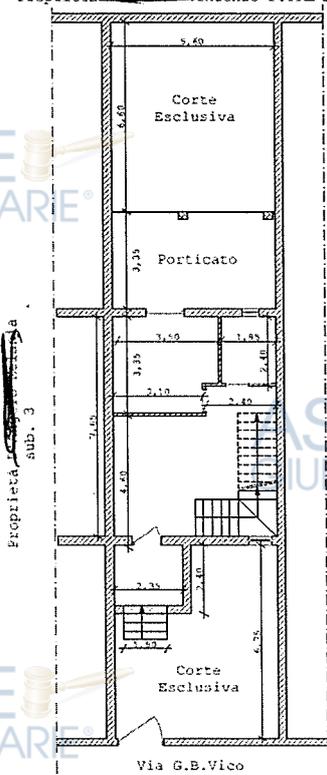


LEGENDA

- Campitura Blu rilevata da plan. Catastale e da Concessione
- Campitura Arancio rilevata sui Luoghi
- Campitura Verde ambienti con diversa destinazione d'uso.

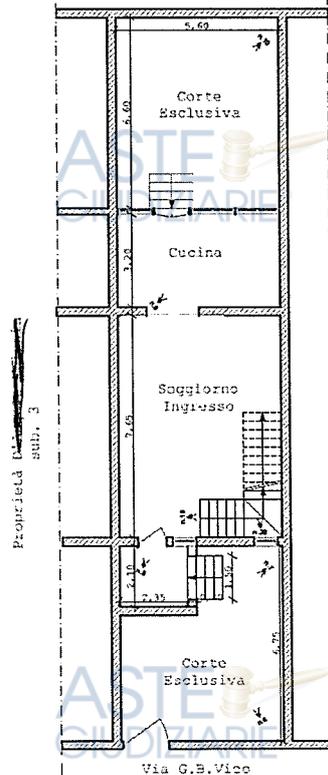
Via G.B. Vico

Proprietà D. 5433



PLANIMETRIE CATASTALE E DA CONCESSIONE P. RIALZATO h:2,70m

Proprietà D. P.lla 5433



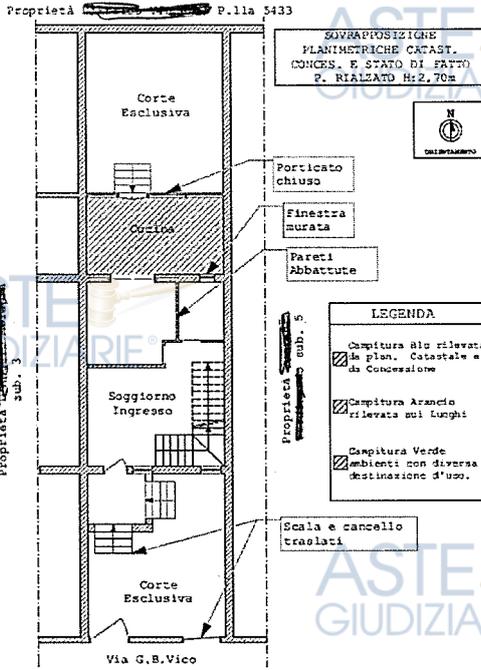
PLANIMETRIA STATO DI FATTO E CONT OTTICI P. RIALZATO h:2,70m

LEGENDA

- Realizzazione ex novo

Via G.B.Vico

Via G.B.Vico

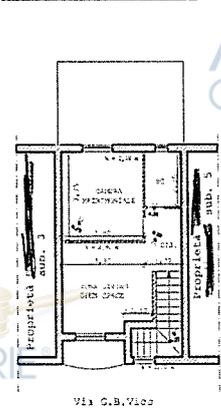
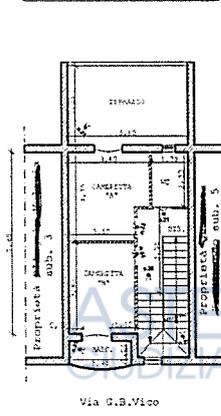
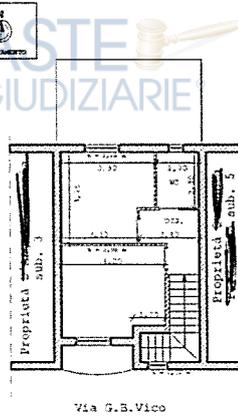
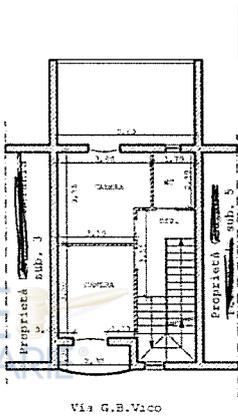


PLANIMETRIA CATASTALE e da CONCESSIONE PIANO PRIMO H:2,70m

PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SOTTOTETTO H:2,50m

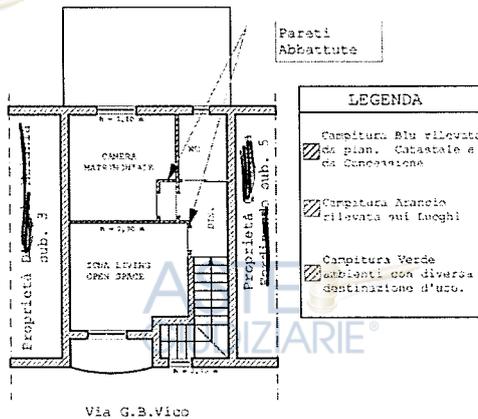
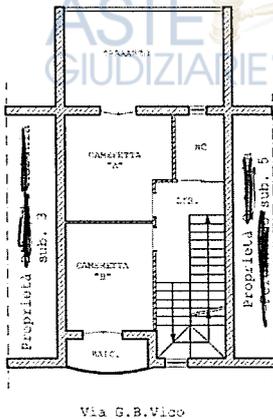
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CONI OTTICI PIANO PRIMO H:2,70m

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CONI OTTICI PIANO SOTTOTETTO H:2,50m



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE CATAST. da CONCES. E STATO DI FATTO PIANO PRIMO H:2,70 m

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE CATAST. da CONCES. E STATO DI FATTO PIANO SECONDO H media:2,50m



7. Verifica dello stato di possesso attuale degli immobili

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Il Lotto Unico allo stato attuale è abitato dalla sig.ra xxxx

familiare.

e il suo nucleo

8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti**.

In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- b) Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- c) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- d) La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- e) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- f) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- g) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- h) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Si possono distinguere ed indicare in sezioni separate i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

1. PER IL LOTTO UNICO in oggetto:

A carico dell'acquirente,

- **Non Risultano** domande giudiziali.
- **Non Risultano** ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- **Non risultano** pesi o limitazioni d'uso, tipo oneri reali, servitù, uso ecc.
- **Non Risulta** convenzione matrimoniale

2. PER IL LOTTO UNICO in oggetto:

Cancellati o regolarizzati dalla procedura:

➤ **Risulta: Iscrizioni**

- **Iscrizione del 17/04/2008 ai nn. 18779/2806 di Scrittura Privata con sottoscrizione Autenticata del Notaio L. Vetronsini del 03/04/2008 repertorio n. 3029/1641 relativo all'Annotazione a Iscrizione con numero di reg. part. 21651 del 30/09/2006 per restrizione dei beni, sull'immobile sito in Cesa (CE) alla Berlinguer, riportato in Catasto al Foglio 2 p.lla 5573; a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. e contro xxxxx**

➤ **Risulta: Iscrizioni**

- **Iscrizione del 07/04/2008 da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, ai numeri 17066/2659 da Pubblico Ufficiale L. Ventrosini di Napoli, reper. 3031/1643 del 03/04/2008, Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario, per un capitale di euro 300.000,00 per un totale di euro 450.000,00, sull'immobile sito in Cesa (CE) alla Berlinguer, riportato in Catasto al Foglio 2 p.lla 5573, a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. e contro xxxx**

(sopra generalizzata).

➤ **Risulta: Iscrizioni**

- **Iscrizione del 14/01/2008 ai nn. 1779/195 di Annotazione a Iscrizione con Atto Notarile del Notaio L. Vetronsini del 26/11/2007 repertorio n. 2796/1521 relativo all'Annotazione a Iscrizione**

con numero di reg. part. 21651 del 30/09/2006 per Frazionamento in Quota, su diversi immobili tra cui anche sugl'immobile sito in Cesa (CE) alla Berlinguer, riportato in Catasto al Foglio 2 p.lla 5573; a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. e contro S.R.L.^{xxx} —

➤ **Risulta: Pignoramento per cui è causa**

- Trascrizione del 22/08/2022 ai nn. 32936/26097, con Atto Giudiziario da Pubblico Ufficiale – Uff. Giud. Tribunale di Napoli Nord, rep. n. 7153 del 25/07/2022 – Atto Esecutivo o Cautelare, sugl'Immobili siti in Cesa (CE) alla Enrico Berlinguer, riportati in Catasto al Foglio 2 p.lla 5573, sub.4/11; a favore di GROGU SPV S.R.L. e contro xxxx (sopra generalizzata).

➤ **Risultano: Difformità catastali, come riportato al punto 3.**

➤ **Risultano: Difformità urbanistico/edilizie, come riportato al punto 6.**

9. Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del Comune di Cesa (CE), è emerso che: **il Lotto Unico staggito non ricade su aree demaniali e non appartengono al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c) di un ente pubblico.**

10. Verifica censo livello o uso civico

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Il Lotto Unico staggito non è gravato da censo, livello o uso civico.

11. Fornisca ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il Lotto Unico non è prevista un'amministrazione condominiale e pertanto non sono presenti spese condominiali.

12. Valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Il mandato ricevuto mi affida il compito di valutare il Lotto sopra descritto, determinando per esso il valore venale che assumerebbe in una attuale libera contrattazione di compravendita, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al

Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa Si richiede in linea di principio che l'esperto utilizzi, tra quello che ritiene più opportuno e in riferimento alle condizioni del caso, un metodo tra quello del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo.

Nel caso specifico la:

1. Posizione centrale:

Una posizione centrale generalmente aumenta il valore dell'immobile, in quanto offre una maggiore comodità per servizi come negozi, scuole, trasporti pubblici e altre infrastrutture. Cesa è un comune ben posizionato nella provincia di Caserta, quindi la centralità sicuramente gioca a favore nella determinazione del valore finale della villetta

2. Metratura:

La villetta con una superficie commerciale di **223,08 m²** (**151,15 m²** s.r. + **71,93 m²** s.n.r. area cortilizia, terrazzo, balcone, tavernetta-bagno-Box Auto; All. C, DPR 23 marzo 1998, n.138 – Norme UNI 10750; Italian Property Valuation Standard, 2002; rientra tra le case di ampie dimensioni, il che è positivo per la valutazione. Ville di queste dimensioni sono ideali per famiglie e tendono a mantenere un valore elevato, soprattutto se ben curate come il cespite staggito.

3. Ottime condizioni:

Il fatto che l'immobile sia in ottime condizioni aumenterà il suo valore di mercato, poiché il compratore non dovrà affrontare costi aggiuntivi per ristrutturazioni o manutenzione immediata.

4. Zona C2 del PRG:

La zona "**C2**"-**Zona di Espansione Urbana parzialmente edificata**" dello strumento edilizio vigente e su cui non gravano vincoli, indica aree residenziali con opportunità per lo sviluppo. Questo influenza il valore in modo positivo in quanto la zona consente espansioni.

5. Andamento del mercato immobiliare in provincia di Caserta:

Il mercato immobiliare in provincia di Caserta, e in particolare a Cesa, ha visto una certa stabilità negli ultimi anni, con alcune oscillazioni a seconda delle aree e della tipologia di immobile. In generale, le villette a schiera in buone condizioni in zone centrali tendono ad avere un valore compreso tra i **1.300 e i 1.800 euro al metro quadrato**, ma il prezzo finale può variare in base alla specificità della proprietà e al mercato al momento della valutazione.

Tali condizioni inducono la sottoscritta ad optare per il metodo di confronto di mercato (Market Approach).

Metodo che tiene conto del confronto di un bene da stimare con altri (comparables) che sono stati oggetto di transazione nella stessa zona territoriale omogenea di appartenenza, con la stessa tipologia, nello stesso arco temporale (max 12 mesi prima) e con le stesse caratteristiche.

Al fine di individuare detti immobili e determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo) del bene oggetto di stima che, a giudizio dell'estimatore, potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita si procede ad un'indagine di mercato (raccolta dati), svolte nelle seguenti fasi:

1. Indagini sul mercato di compravendite di beni simili o di un valore di riferimento "similari";
2. Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
3. Attribuzione di un punteggio (coefficiente correttivo) a ciascun stato delle caratteristiche;
4. Calcolo del coefficiente correttivo globale del bene;
5. Stima del valore

La sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso diversi **Fonti d'Informazione:**

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" (Agenzie del Territorio di Caserta)
- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "Borsino"
- ✓ Osservatorio Immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Imm. Profes.);
- ✓ Immobiliare G5, Via Piave, 16, 81030 Cesa (CE);
- ✓ Tempocasa Aversa Sud, Via S. D'Acquisto, 8, 81031- Aversa (CE);
- ✓ AmaCasa, Immobiliare, 50, 81030 Cesa (CE);
- ✓ RE/Max/ Active Aversa, Via dell'Archeologia 54, 81031 Aversa (CE)
- ✓ Direzione Immobiliare, Via Martiri Atellani, 65, 81030 Sant'Arpino (CE)
- ✓ Studio Immobiliare Normanna, Via Michelangelo 111, 81031 Aversa (CE)
- ✓ Due-A Consulenza – Via Aversa, 95, 81030 Gricignano D'Aversa (CE)
- ✓ Ufficio Tecnico del Comune di Cesa (CE);
- ✓ Perizie Giudiziarie;

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
-OMI-

Provincia: CASERTA
Comune: CESA
Fascia / zona: Centrale/CENTRO URBANO NORD
Codice di zone: B4
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1.200	L	2,6	3,8	L

Risultato interrogazione: Anno 2024
- BORSINO IMMOBILIARE-

Provincia: CASERTA
Comune: CESA
Fascia / zona: CENTRO URBANO NORD
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Abitazioni in stabili di 1° Fascia Quotazione di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore Mercato (€/mq) _Villetta		
Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Euro 865	Euro 1.146	Euro 1.428

Risultato interrogazione: Anno 2024 -



Provincia: CASERTA
Comune: CESA
Via: GIAMBATTISTA VICO
Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili		
VENDITA (€/mq) _Villetta		
Vendita Minima		Vendita Massimo
Euro 750		Euro 1.080

VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati all'asta nel comune di Cesa.

Fonte: Aste Giudiziarie	Valore	Superficie	Valore al mq
Aste Giudiziarie Pre-Asta	€ 153.750,00	225 mq	683,33 €/mq
Aste Florio Srl	€ 87.750,00	138 mq	635,87 €/mq
Global Assistance	€ 153.500,00	145 mq	1.058,62 €/mq
Valore Medio di Mercato			792,60 €/mq

VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati in vendita a Cesa.

Fonte: Agenzie	Valore	Superficie	Valore al mq
AmaCasa Via G. Matteotti	315.000,00	225 mq	1.400,00 €/mq
Remax Active Via Leopardi	299.000,00	150 mq	1.993,00 €/mq
Remax Active Via Venezia, 22	190.000,00	170 mq	1.118,60 €/mq
Normanna Via G. Marini	260.000,00	285 mq	912,30 €/mq
Tempocasa Via E. Berlinguer	320.000,00	250 mq	1.280,00 €/mq
Valore Medio di Mercato			1.340,80 €/mq

COEFFICIENTI CORRETTIVO PER IL LOTTO UNICO		
PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		Coeff.
UBICAZIONE (per comune con meno di 20.000 abitanti)		
CENTRO STORICO (1,10) – CENTRO EDIFICATO (1,00) - DEGRADATA (0,90)		1,00
VIE DI COMUNICAZIONE (Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)		
NORMALI (1,10) – SCARSE (0,90) – MANCANTI (0,80)		1,10
SERVIZI PRESENTI (Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi. ecc.)		
BUONI (1,10) – NORMALI (1,00) – SCARSE (0,90) – MANCANTI (0,80)		1,10
QUALITA' URBANISTICO - AMBIENTALE		
RESIDENZIALE PREGIATA (1,30) – RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (1,10) – DEGRADATA (0,85)		1,10
PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE		
LIVELLO DI PIANO (Immobile senza ascensore)	Seminterrato, P. Rialzato, Primo, Secondo con corte	0,95
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Villette	1,05
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura, mattoni	1,03
VETUSTA'	Da 10 a 40 anni	0,90
DIMENSIONE	Grande, superiore ai 150 mq	1,05
FINITURE	Buone	1,00
FUNZIONALITA'	Terrazzo e balconi	1,03
SERVIZI IGIENICI	tre	1,03
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,02
INFISSI ESTERNI	Presenti	1,03
FINISTRATURE	Doppio vetro	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI	Da mettere a norma	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE	Normale	1,00
SPAZI COMUNI	Assenti	0,90
POSTO AUTO	Presente	1,05
ESPOSIZIONE	Luminoso	1,05
DISPONIBILITA'	Occupato da debitore	1,00
TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVO		1,31

Pertanto, per l'ubicazione, la tipologia, la vetustà e le condizioni in cui versa il bene oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i **valori medi** di mercato forniti dalle fonti citate.

Per l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, dai dati (come sopra riportati) *forniti:

- dall'OMI risulta un valore medio di mercato di **1.000,00 €/mq**;
- dal Borsino Immobiliare risulta un valore medio di mercato di **1.146,00 €/mq**;
- da ReQuot risulta un valore medio di mercato di **915,00 €/mq**;
- dalle aste giudiziarie risulta un valore medio di mercato di **792,60 €/mq**

Per ulteriori rimanenti Fonti, la media tra i diversi valori di mercato, per unità negoziali della stessa tipologia in stato conservativo normali e ricadenti nella stessa zona, risulta un valore medio di mercato di **1.340,80 €/mq** a questo valore di mercato. Pertanto, facendo una media tra i vari valori come sopra riportati si ottiene un valore medio di mercato di **€ 1.039,00 €/mq**.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno, per una comparazione quanto più verosimile, applicare un **coefficiente correttivo (1,31)** come sopra calcolato in base al: grado di finitura, dimensioni, stato di manutenzione, presenza di impianti e loro vetustà del Lotto in oggetto, ottenendo un valore di mercato di **€1.361,09€/mq** arrotondato per eccesso, di **€1.361,00€/mq**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO			
Tipo	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie ponderata
Residenziale	151,15	1	151,15
Garage-Tavern.-Bagno	93,55	0,6	56,13
Balconi - Terrazzo	25,4	0,3	7,62
Cortile	81,8	0,1	8,18
	Valore di riferimento		€ 1.361,00
	Superficie convenzionale		223,08
	Valore Totale		€ 303.611,88

Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:

Euro 303.612,00

VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO	
Totale Valutazione	€ 303.612,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura esec.immobiliare)	€ 30.361,20
Spese per Attestato di Prestazione Energetica	€ 300,00
Riduzione del 5% (applicata per la regolarizzazione edilizia comprensive di spese tecniche)	€ 15.180,60
Aggiornamento catastale(2 docfa)	€ 700,00
TOTALE	€ 257.070,20

Valutazione Finale del Lotto Unico:

Euro 257.000,00

13. Proceda alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

- Per il Lotto Unico, oggetto di procedura non c'è **presenza di quota indivisa**.

14. Acquisisca le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

- Dall' **estratto di matrimonio** richiesti, risulta che:

- ✓ La sig.ra xxxx ha contratto matrimonio con il sig.r xxxxx in data 21/07/2000 e in data 01/04/2008 (data antecedente l'acquisto dell'immobile staggito del 04/04/2008) hanno scelto il regime di separazione dei beni come riporta l'Annotazione:

Con Atto in data 01/04/2008 nr. 3018 del Notaio Ventrosini del Distretto Napoli, i coniugi xxxxxx e xxxx ai sensi dell'art.228 della legge 19.05.75 nr. 151 hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Sant'Antimo li 16.04.2008 (vedi alleg. n. 7).

15. Altre procedure esecutive

Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse

In relazione ai medesimi beni pignorati **non risultano** altre procedure esecutive.

PARTE III – CONCLUSIONE

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 259/22			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Unico		EURO 257.000,00	
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona
Cesa	Caserta	Via Giovambattista Vico, n.8.	Ricade in Zona "C2" - Zona di Espansione Urbana parzialmente edificata.
Diritto reale:		Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni	
Tipologia di immobile:		Villetta a schiera	
Pertinenze:		Area di corte lato nord e sud	
Stato conservativo:		Buono	
Descrizione sintetica:		Ingresso-soggiorno, cucina e corti pertinenziali (p.R.); disimpegno, due camere, un bagno, balcone e terrazzo (p.1); disimpegno, due camere, un bagno, (p.2); Tavernetta non abitabile, bagno, Box Auto (p. S1)	
Dati Catastali		Foglio 2, p.lla 5573, sub.4, Cat. A/7 classe U, Cons.9 vani, sup. cat. 169 m ² , 181 m ² con aree scoperte, Rendita Euro 906,38 Foglio 2, p.lla 5573, sub.11, Cat. C/6 classe 3, Cons.28 mq, sup. tot. 32m ² , Rendita Euro 63,33	

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi la scrivente ringrazia la S.V.
I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Lunedì 16/12/2024

L'ESPERTO
Arch. Cristina Bocchetti

